

# 房屋租賃契約書

立契約書人出租人：賴宗佑、柯翠蓮 (以下簡稱甲方)

承租人：群喜汽車事業股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為房屋租賃事宜，約定如下：

雙方同意租賃條件如下：

## 第壹條 租賃標的物

一、房屋所在地及使用範圍：

座落於台中市北區中華路二段126號(建號5859)、台中市北區錦平街66號(建號5860)之建物(含增建部分) **全部出租**。

(**座落**基地：北區水源段268-2、268-3、268-22、268-23地號等四筆土地)。

二、乙方非經甲方之書面同意不得為任何之增建或改建。

## 第貳條 租賃期間

一、租賃期間自民國(下同)111年02月01日起至民國131年01月31日止，為期二十年整。

二、前款所定之租賃期間，非依本約有關之規定或法律規定之事由，一方不得片面終止契約。

三、本契約期滿後如甲方擬繼續出租時，乙方倘於租賃期間未有任何違約情事，則享有優先承租之權利，乙方應於租賃期滿前一年，以書面通知甲方續約意願，雙方於租期屆滿前六個月完成租賃契約之簽訂及公證。

## 第參條 租金約定及支付

一、第一年至第二年：

1、自111年02月01日至111年03月31日止為期2個月，為乙方施工裝修期，甲方不計租金。

2、自111年04月01日至113年01月31日止，每月租金為新台幣(下同)400,000元整。

二、第三年至第五年：自113年02月01日至116年01月31日止計三年，每月租金450,000元整。

三、第六年起，每月租金以450,000元為基數，每二年增加5%(4捨5入計算至千位)，計算方式舉例如下：

1、第六年至第七年：自116年02月01日至118年01月31日止，每月租金為 $450,000 \times (1+5\%) = 473,000$ 元。

2、第八年至第九年：自118年02月01日至120年01月31日止，每月租金為 $473,000 \times (1+5\%) = 497,000$ 元。

3、第十年至第十一年：自120年02月01日至122年01月31日止，每月租

金為522,000元。

- 4、第十二年至第十三年：自122年02月01日至124年01月31日止，每月租金為548,000元。
- 5、第十四年至第十五年：自124年02月01日至126年01月31日止，每月租金為575,000元。
- 6、第十六年至第十七年：自126年02月01日至128年01月31日止，每月租金為604,000元。
- 7、第十八年至第十九年：自128年02月01日至130年01月31日止，每月租金為634,000元。
- 8、第二十年：自130年02月01日至131年01月31日止，每月租金為666,000元。

四、本租賃契約所有給付金額(包括租金、懲罰性違約金等)均不包括加值型營業稅，如日後有加值型營業稅均由乙方負擔(現行為5%，日後主管機關調整則依當時規定稅率計算)，並於支付相關款項時一併給付。

五、租金每月支付一次，乙方並於本約簽定時一次交付租賃期間全部租金支票予甲方，支票開立方式如下：

- 1、開立第一年度以每月租賃始日(01日)為到期日，分別開立甲方為受款人之支票計二十紙。
- 2、第二年度起以各年度租賃始日(02月01日)起至翌年01月31日止一年度之租金總額支票共十九紙，以柯翠蓮為受款人代表，並分別以各年度租賃始日為票據到期日。
- 2、乙方於各年度租賃始日前另開立該年度每月租賃始日(01日)為到期日之票據二十四紙交付甲方，甲方即返還該年度租金票據乙紙予乙方。依法應代為扣繳之所得稅、二代健保等按月扣減，如有營業稅則依當時稅率計算按月支付。
- 3、倘乙方逾各年度租賃始日未交付該年度按月給付之二十四紙支票，甲方得以該全年度之支票向銀行提示兌現，乙方絕無異議。

#### 第 肆 條 擔保金(押金)約定及返還

- 一、擔保金2,000,000元整，乙方已於110年11月10日先交交付甲方。
- 二、擔保金於租約屆滿乙方依約拆除房屋返還土地並履行所有應盡義務(包含將登記於租賃標的地址之營業登記辦理歇業或遷出登記完竣)由甲方扣除乙方應依約負擔之損害賠償金額、積欠租金、**懲罰性違約金**及其他應由乙方支付之費用後10日內無息立即交還乙方。倘有不足，乙方應以現金補足。

已包含在這裡，無須再另列

#### 第 伍 條 租賃標之物之交付，變更、裝修及回復

- 一、甲方依現狀交付租賃標之物予乙方管理使用，乙方日後不得以租賃標之物之瑕疵等相關理由，要求甲方減少租金或為任何改善行為。

- 二、乙方之裝修工程、施工範圍及施工規範等均應經建築師或技師簽證，確保結構安全，相關費用由乙方負擔；乙方並允諾返還租賃標的物時拆除全部建物返還空地予甲方。

#### 第陸條 租賃標的物之使用

- 一、本租賃標的物限供乙方經營汽車展示、銷售及汽車保養業務等相關用途使用，非經甲方書面同意，乙方不得變更用途，亦不得將租賃標的物之全部或一部出租、分租、轉讓、或以任何方式使第三人占有使用。
- 二、租賃標的物不得為違法或妨害公序良俗之使用，或存放危險物品影響公共安全，否則經甲方書面通告乙方後，在十五天內仍未改善時，甲方得終止本租約。
- 三、租賃標的物經主管機關檢查而有不符公共安全或其他不合法之情事者，乙方應即依主管機關命令改善之內容及期限完成之，不得肇致甲方受任何損害。

#### 第柒條 稅費負擔

除非另有約定外，雙方應負擔稅捐及費用如下：

- 一、甲方負擔：  
地價稅及甲方所得稅、健保補充保費，由甲方自行負擔。
- 二、乙方負擔
  - 1、水電費、乙方營業必須繳納之稅捐及自行裝設之設備與設施之費用由乙方自行負擔。
  - 2、房屋稅及房屋修繕維護概由乙方負擔。
  - 3、公共安全檢查、消防安全檢查等政府法令規定應簽證或辦理之事項，其簽證、申報及改善等相關費用，由乙方負擔。

#### 第捌條 甲方之承諾及擔保

- 一、乙方廣告物：  
乙方得自行設計招牌，但必須符合當時法令規定，並經甲方書面同意及取得主管機關認可後方可設置。若因乙方招牌而發生之任何事故或糾紛，均由乙方負擔所有責任，與甲方無涉。
- 二、配合乙方符合法令規定：  
於租賃期間甲方同意就租賃物之合法使用隨時應乙方之要求協助、配合或提供必要文件或為必要之行為，以使乙方經營得以符合現在與未來所頒布之所有政府法令規章，並取得與維持營業所須之一切許可、核准或執照，相關費用由乙方負擔。
- 三、甲方於租賃物交付後，乙方占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。

#### 第玖條 乙方之承諾與擔保

- 一、乙方應向主管機關申請合法之營業登記，並交付相關執照影本乙份予甲

- 方；於營業登記申請變更時亦應交付相關影本各乙份予甲方。
- 二、因乙方之使用方式或設備經主管機關處以行政處罰（例如斷水、斷電或罰鍰等等），乙方應負責繳納罰鍰並隨即依主管機關命令改善之內容及期限完成之。
  - 三、乙方應負責使租賃標之物之通道與出入口維持暢通，不許他人設置任何攤販或放置任何物品。
  - 四、甲方因重大之事由得於通知乙方後進入租賃標的房屋，乙方不得拒絕。
  - 五、乙方應向主管機關申報租賃標之物相關之公共安全檢查、消防安全檢查等經政府法令規定應簽證或辦理之事項，如有需要進行改善之情事，乙方應依規定辦理並負擔相關費用。並於申報完成後交付影本乙份予甲方。
  - 六、乙方股東結構有重大改變或經銷權喪失時，甲方有權要求重新議定合約或終止本租賃契約，乙方絕無異議。

#### 第壹拾條 危險負擔

- 一、乙方應盡善良管理人之注意義務使用、管理暨維護租賃標的房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。
- 二、乙方在租期內應向保險公司對租賃標的房屋購買以甲方為被保險人及受益人之商業火災險附加爆炸險，其保險金額由雙方同意之；且購買公共意外險，其最高賠償責任金額不得低於主管機關之規定；僱主意外險由乙方自行投保，乙方並應交付所有保險單副本乙份予甲方。
- 三、乙方裝潢施工期間，為確保施工期間工作人員、建築物或第三人之人身財產保障，應向保險公司購買工程險(產物險、僱主意外險及第三人意外責任險等)，並交付保險單副本乙份予甲方。

#### 第壹拾壹條 租約終止權

- 一、一方違反本約所定義務或積欠租金達法定金額，經他方催告並定十五天改善期而不履行者，他方得無條件終止本約，倘肇致他方受有損失，並應負損害賠償責任。

1、即使進入破產程序，還是可能履行義務的能力，所以直接明白列示扣取懲罰性違約金200萬的情況。  
2、其他的情形應適用原來的相關條款。

- 二、乙方如發生：股東決議解散進行解散登記，或依破產法聲請和解、聲請宣告破產、聲請公司重整、經票據交換所公告拒絕往來、停止營業、清理債務時等等之情事者，本租約隨即無條件終止，乙方應立即依約返還租賃標之物予甲方，並支付懲罰性違約金200萬元整(得由擔保金中抵付)。如甲方受有其他損失，得另向乙方請求損害賠償。
- 三、乙方股東結構有重大改變或經銷權喪失時，甲方有權要求重新議定合約或終止本租賃契約。
  - 四、除本約另有約定外，任何一方不得於租賃期間以任何理由提前終止租約。
  - 五、房屋因不可抗力原因（如地震）之發生致受有重大損害而不能達到租賃之正常使用目的時，乙方得終止租約，不適用違約處罰規定。

#### 第壹拾貳條 違約處罰

破產等情形已在11條中規範，此處不再重複。

- 一、一方違反本約所定之義務，經他方催告並定十五日改善期而未改善完成時，他得請求違約之一方按合約當時租金之五倍，自改善期滿翌日（第十六日）起至改善完成日止，按日計付懲罰性違約金。
- 二、除本約另有約定外，一方違反本約所定之義務，經他方書面催告限期改善而不履行者，除前項懲罰性違約金外，他方並得依第壹拾壹條第壹項規定無條件終止本約及請求損害賠償。
- 三、除本約另有約定外，任何一方不得於租賃期間以任何理由提前終止租約。如有違反，違約之一方應給付他方未到期租金總額之懲罰性違約金。

#### 第壹拾參條 租賃物之返還

- 一、租賃關係消滅時，乙方應將建物拆除清空，返還空地予甲方，不應藉詞推諉或主張任何權利。
- 二、乙方未即時依約拆屋返還土地時，甲方得向乙方請求按合約當時租金之五倍，按日計付懲罰性違約金至遷讓完竣，乙方絕無異議。

#### 第壹拾肆條 遺留物之處理

租賃關係消滅時，乙方遷出時如有遺留物品者，視同廢棄物處理，無條件任由甲方處理，其處理所需費用，由擔保金先行扣抵，如有不足由乙方補足，乙方不得異議。

#### 第壹拾伍條 送達及不能送達之處置

甲方與乙方雙方相互間之通知，應以本契約所載之地址為準，其後如有變更未經書面告知他方，致無法送達或拒收者，以郵局第一次投遞之日期為合法送達之日期。

#### 第壹拾陸條 公證事項約定

- 一、雙方應於111年02月15日前辦理租賃契約公證手續。
- 二、公證費用由雙方平均負擔。
- 三、公證書載明應受強制執行之事項
  - 1、乙方如於租賃期滿後不交還房屋，或不依約給付租金，或違約時不履行懲罰性違約金，均應逕行受強制執行。
  - 2、租賃關係消滅時乙方結清應付款項履行應盡義務並交還租賃物後甲方應返還擔保金，如不履行時應逕受強制執行。

#### 第壹拾柒條 疑義處理

本契約未盡事項，悉依民法及其他中華民國有關法令之規定。

#### 第壹拾捌條 管轄法院

雙方同意以台灣台中地方法院為本契約有關事宜之管轄法院。

#### 第壹拾玖條 契約分存

本契約書乙式4份，由甲方、乙方各執乙份存照，公證人事務所執2份。

#### 第貳拾條 特別約定事項：

- 一、甲方提供之土地及建物同意乙方租賃以及作為 Honda 台中店之前期申請作業，除現有乙方使用至本租約期滿外，於核可前不再提供他人使用。乙方應於 111/01/15 前回覆經銷權取得狀況；若 Honda Taiwan 未核准該地點取得經銷權，則雙方合意解除契約，甲方並退還保證金，否則乙方應自 111/2/1 起依約給付租金，以確保甲、乙方之權益。
- 二、除依前項約定解除本契約外，雙方應於 111/2/15 前辦理租賃契約公證，拒不配合之一方應給付他方 200 萬元之懲罰性違約金，未違約方並得解除本契約。

立契約書人

出租人1:賴宗佑  
身分證字號:B101012828  
地址:台中市北區錦平街62號

出租人2:柯翠蓮  
身分證字號:B200561753  
地址:台中市北區錦平街29號

出租人之代理人:郭美秀  
身分證字號:M220324540  
地址:台中市中區民族路190號

承租人:群喜汽車事業股份有限公司  
法定代理人:洪德郎  
統一編號:80207587  
地址:臺中市梧棲區大庄里臺灣大道八段666號

承租人之代理人:陳淑文  
身分證字號:J221569121  
地址:臺中市潭子區頭家里和平路185巷26號

中 華 民 國 年 月 日